

WOHNUNGS-



MARKT-

BAROMETER

2003



LTS Niedersächsische Landestreuhandstelle
für das Wohnungswesen

Telefax (05 11) 3 61.92 85
Ansprechpartner Reinhard Bräunig (05 11) 3 61.58 19
Robert Koschitzki (05 11) 3 61.59 81
Petra Lüdeke (05 11) 3 61.57 62
e-Mail: wom@lts-nds.de

Hannover, Juli 2003



Wohnungsmarktbarometer als Teil des niedersächsischen Wohnungsmarktbeobachtungssystems

Seit 1998 befragt die Niedersächsische Landestreuhandstelle (LTS) im Rahmen der kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung die Landkreise und kreisfreien Städte in Niedersachsen sowie wohnungswirtschaftliche Akteure zur lokalen Wohnungsmarktlage.¹ Mit den Befragungen bezieht die LTS das Fachwissen der Entscheidungsträgern "vor Ort" in die Wohnungsmarktbeobachtung ein.² Insgesamt hat die

Neu: Einheitlicher Fragebogen

Bislang hat die LTS die Vertreter der Landkreise und kreisfreien Städten und der Wohnungswirtschaft getrennt befragt. Seit 2003 gibt es einen einheitlichen Fragebogen für beide Befragtengruppen.

LTS von 520 im Frühjahr 2003 verschickten Fragebogen 172 (= 33 %) zurückbekommen. Wie in den Jahren zuvor haben sich alle 47 Landkreise und kreisfreien Städte einschließlich der Region Hannover an der Befragung beteiligt. 125 Antworten kamen von wohnungswirtschaftlichen Akteuren.

Die Befragungsergebnisse erlauben eine Einschätzung der Wohnungsmarktentwicklung in der nahen Zukunft. Trends bzw. Trendumschwünge werden früher erkannt, als durch statistische Expost-Daten.

¹ Bei der Befragung handelt es sich um eine Querschnittsstudie. Im Spätsommer 1996 hat die LTS erstmals in einer Pilotphase ausgewählte Kommunen zur Situation an den Wohnungsmärkten befragt. Seit 1998 zählen alle 47 Landkreise und kreisfreien Städte sowie die Region Hannover zu den Befragungsteilnehmern. Ebenfalls in einer Testphase wurden im Frühjahr 1998 die Mitglieder der "Konzertierten Aktion Bauen und Wohnen" als Repräsentanten der wohnungswirtschaftlichen Akteure in Niedersachsen befragt. Seit der zweiten Befragungswelle beteiligen sich die Mitglieder der folgenden fünf Verbände/Vereine an der Fragebogenaktion:

- Bundesverband Freier Wohnungsunternehmen (BFW) – Landesverband Nds./Bremen e.V.,
- Landesverband Niedersächsischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Vereine e.V.,
- Ring Deutscher Makler (RDM) Landesverband Niedersachsen e.V.,
- Deutscher Mieterbund Niedersachsen,
- Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. (vdw).

² Die Ergebnisse fließen in die jährlich erscheinende Wohnungsmarktbeobachtung ein. Der Bericht 2003 erscheint voraussichtlich im Frühherbst 2003. Die Wohnungsmarktbeobachtung 2002 hrsg. von der Niedersächsischen Landestreuhandstelle können Sie für 10,00 € bestellen unter Tel. 0511/361.5500, Fax 0511/361.985500 oder per Mail unter wom@lts-nds.de. Gerne merken wir Sie für den Bericht 2003 vor. Eine Liste weiterer Veröffentlichungen finden Sie im Internet unter www.lts-nds.de unter dem Stichpunkt Wohnungsmarktbeobachtung.



Der Fragebogen umfasst vier Komplexe. Der Einschätzung der **Wohnungsmarktlage** folgt die Beurteilung des aktuellen und zukünftigen **Investitionsklimas** für den

Neu: Detaillierte Abfrage von Gründen

Bislang wurden die Gründe, die zur Einschätzung der Wohnungsmarktlage und des Investitionsklimas geführt haben, in offenen Fragen abgefragt. Mit der 2003er Befragungswelle gibt es erstmals vorgegebene Kategorien an Antwortmöglichkeiten. Dies bringt zwei Vorteile mit sich: Zum einen werden ähnliche Argumentationslinien schneller erkannt, zum anderen erreicht die Antworthäufigkeit bei diesen Fragen jetzt fast 100 %.

Wohnungsneubau. Dabei wird nach Eigentums- und Mietwohnungsbereich unterschieden sowie der Wohnungsbestand berücksichtigt. Unter dem Schlagwort „**Soziales**“ wird die lokale Arbeitsmarktentwicklung, die Entwick-

lung des Bevölkerungsanteils, der sich nur schwer aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen kann, sowie die Wohnungsversorgung analysiert. Hausbesitzer und Wohnungsunternehmen mit **Wohnungsbeständen** haben Angaben zur Mieterfluktuation, zu leerstehenden Wohnungen, zur Höhe ihrer Nettokaltmieten sowie zu Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsaufwendungen gemacht.

Wohnungsmarktlage

Seit 1999 sind die Wohnungsmärkte entspannt (siehe Abb. 1). Das Angebot an Wohnungen übersteigt die Wohnungsnachfrage. Die Situation im Marktsegment "Mietwohnraum zu über 5,50 €/qm" wird im Jahr 2003 von den meisten Experten als entspannt bis sehr entspannt eingestuft. Demgegenüber wird der Wohnungsteilmarkt für Mietwohnungen des unteren Preissegments mit einer Nettokaltmiete von unter 3,50 €/qm³ mit leichten Nachfrageüberhängen beschrieben. In diesem Teilmarkt rechnen die Befragten für die nahe Zukunft bis 2004 (siehe gestrichelte Linien) mit weiterer Entspannung, während in allen anderen Marktsegmenten die Entwicklung wieder in Richtung Wohnungsmarktausgleich geht.

³ Seit der Befragung im Frühjahr 2002 ist die Frage um die Marktsegmente "Mietwohnraum unter 3,50 €/qm" und "Eigentum" erweitert.



Abbildung 1: Die Wohnungsmarktlage

- Durchschnitt der Experteneinschätzungen -

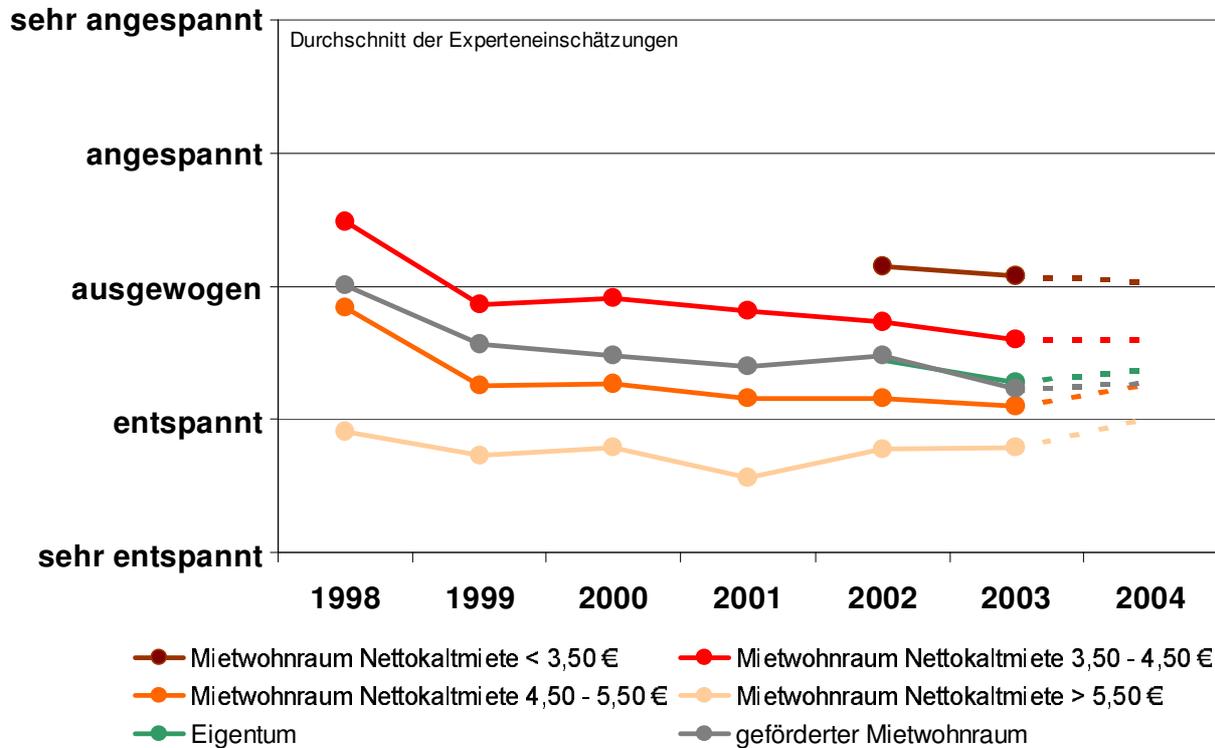


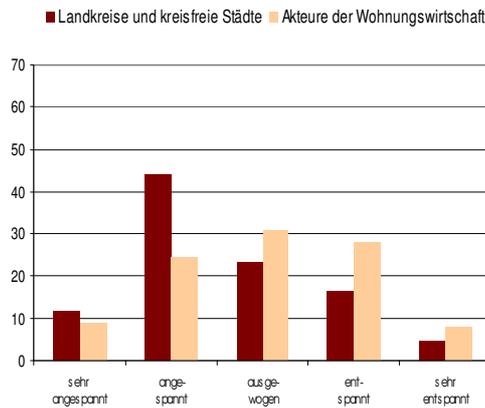
Abbildung 2 zeigt deutliche Unterschiede in der Beurteilung durch die verschiedenen Akteursgruppen. Während 44% der Landkreise und kreisfreien Städte (dunkle Säulen) im unteren Mietpreissegment einen angespannten Markt konstatieren, sind nur etwa ein Viertel der ohnungswirtschaftlichen Akteure (helle Säulen) dieser Meinung. Genau entgegengesetzt ist die Einschätzung im Eigentumsmarkt. Über 70 % der Befragten aus der Wohnungswirtschaft stufen diesen Bereich als entspannt oder sehr entspannt ein, während nur gut 40 % der Kommunalvertreter dieser Meinung sind.



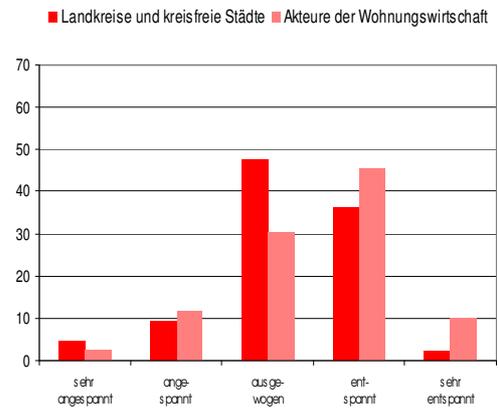
Abbildung 2: Die Wohnungsmarktlage im Frühjahr 2003 nach Preissegmenten

Nach Auffassung der Befragten ist die **aktuelle Marktlage** im Preissegment ...

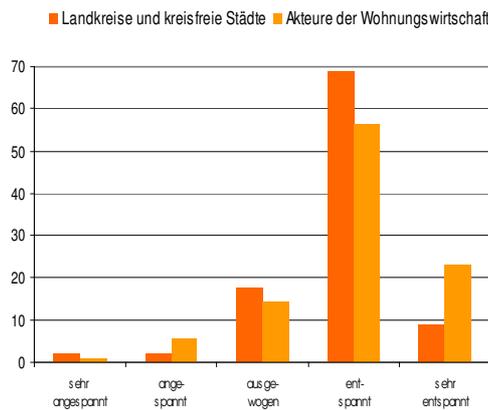
... unter 3,50 €/qm*



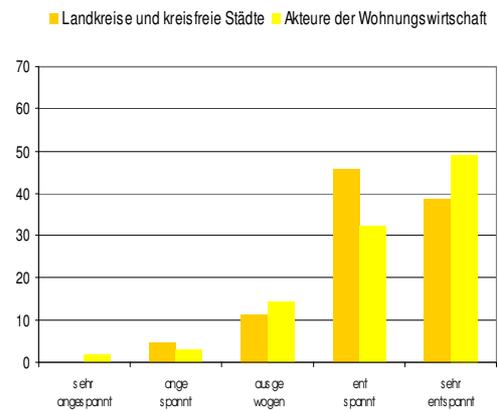
... von 3,50 bis 4,50 €/qm*



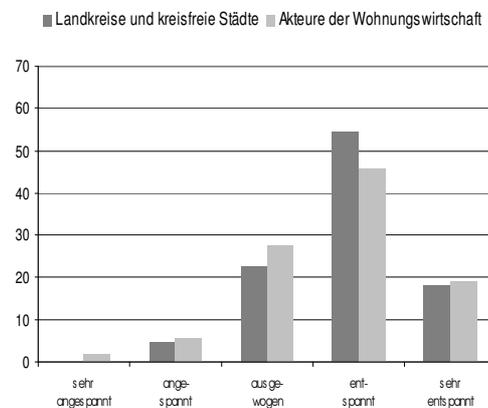
... von 4,50 bis 5,50 €/qm*



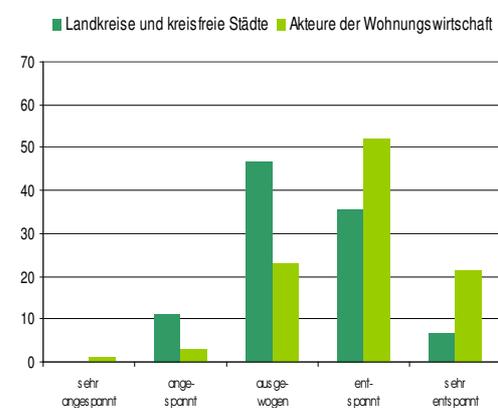
... über 5,50 €/qm*



... geförderter Wohnungen



... für Eigentum



* Nettokaltmiete je Quadratmeter
alle Angaben in Prozent

Entspannung bedeutet ein die Wohnungsnachfrage übersteigendes Angebot.
Anspannung bedeutet eine das Wohnungsangebot übersteigende Nachfrage.

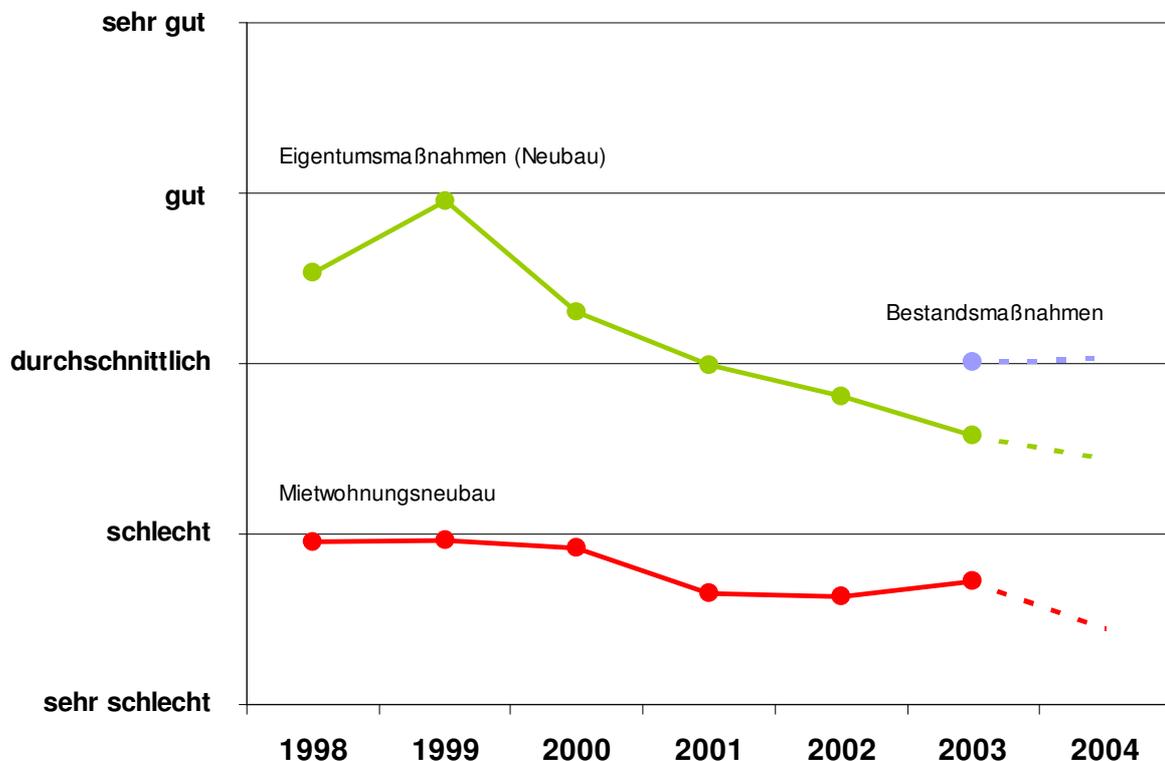


Investitionsklima

Das Investitionsklima wird geprägt durch regionale Rahmenbedingungen wie Bau- und Handwerkerpreise, Nachfragetendenzen, Baulandpreise, Förderbedingungen und Wirtschaftswachstum sowie durch die Einschätzung der zukünftigen Entwicklung dieser Daten. Die Befragten haben das Investitionsklima für die Marktsegmente Eigentumsmaßnahmen und Mietwohnungen (jeweils Neubau) sowie erstmals auch für Bestandsmaßnahmen beurteilt.

Abbildung 3: Investitionsklima 1998 bis 2004

- Durchschnitt der Experteneinschätzungen -



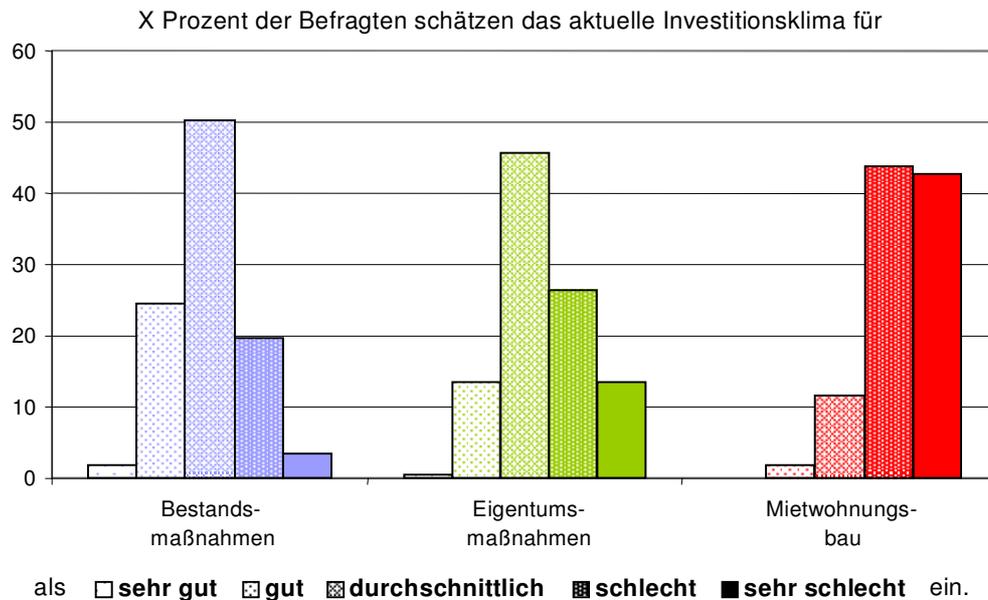
Seit 1998 wurde das **Investitionsklima für neue Eigenheime** durchgängig besser beurteilt als für neue Mietwohnungen. Während allerdings 1999 noch ein gutes Investitionsklima konstatiert wurde, liegt heute die Einschätzung aller Befragten bei durchschnittlich bis schlecht. Zum einen begründen die Experten die schlechtere Bewertung des Investitionsklimas mit der ungünstigen Einkommensentwicklung der Nachfrager. Zum anderen sind mehr und mehr Sättigungserscheinungen insbesondere im Markt neuer Eigenheime zu beobachten. Erfahrungsgemäß sind die meisten Häuslebauer im Alter zwischen 30 und 45. Die meisten Nachfrager der geburtenstar-



ken Jahrgänge der 60er-Jahre gehören mittlerweile zur Gruppe der Wohnungseigentümer. Allerdings werden die Finanzierungsbedingungen nach wie vor als Anreiz gesehen, neues Wohnungseigentum zu schaffen. Für 2004 erwarten die Befragten eine weitere leichte Schwächung des Investitionsklimas in diesem Marktsegment.⁴

Das Investitionsklima für neue Mietwohnungen und für Maßnahmen im Wohnungsbestand wird von wohnungswirtschaftlichen Akteuren und kommunalen Vertretern annähernd gleich bewertet. Bei den Eigentumsmaßnahmen sehen 52% der befragten Akteure der Wohnungswirtschaft ein schlechtes Investitionsklima, wogegen 61% der kommunalen Vertreter in diesem Bereich durchschnittliche Rahmenbedingungen erkennen.

Abbildung 4: Investitionsklima im Frühjahr 2003



Die Investitionsneigung im Segment neuer Mietwohnungen ist seit 1998 anhaltend schlecht. Der vorläufige Tiefpunkt wurde in den Jahren 2001/2002 erreicht. Aktuell hat sich die Stimmung bei den Experten leicht verbessert. Jedoch bewertet noch immer fast jeder neunte Befragte das Investitionsklima für neue Mietwohnungen mit schlecht oder sehr schlecht, Tendenz fallend. Als Haupthindernis machen die Befragten die geringe Renditeerwartung potenzieller Investoren aus. Im Bereich geförderten Wohnraums wird die soziale Struktur der zugewiesenen Mieter als ebenso

⁴ Zum Zeitpunkt der Befragung schien die Weiterführung der Eigenheimzulage gewährleistet.



nachteilig angesehen. Ein weiteres Hemmniss stellt in den Augen der Experten das Mietrecht dar.

Die Einschätzungen zum Investitionsklima werden durch die Entwicklung der Bautätigkeitszahlen bestätigt. Der Bau von Mehrfamilienhäusern bewegt sich auf anhaltend niedrigem Niveau. Für das laufende Jahr erwartet die LTS nur noch 4.300 Fertigstellungen in diesem Segment. Die Fertigstellungszahlen bei Ein- und Zweifamilienhäusern können zwar kurzfristig noch einmal leicht ansteigen. Dies sind jedoch lediglich Vorzieheffkte auf Grund der geplanten Kürzung der Eigenheimzulage. Wird die Kürzung wirksam, werden auch die Fertigstellungszahlen in diesem Marktsegment zurückgehen.

Aktuell schneiden Maßnahmen im Wohnungsbestand wie Modernisierung bzw. Instandhaltung bei den Befragten am besten ab. Diesem Segment bescheinigen die Experten ein durchschnittliches Investitionsklima mit leicht steigender Tendenz. Leerstehender, nicht mehr zeitgemäßer Wohnraum zwingt viele Vermieter zu einer Anpassung ihrer Bestände. Allerdings ist auch ein großer Teil der Befragten der Meinung, dass geringe Renditeerwartungen und Zahlungsunfähigkeit von Mietern potenzielle Investoren von einem Engagement im (Miet-)Wohnungsbestand abhalten. Ebenso wird die Neigung, Mietwohnungen aus dem Bestand zur Eigennutzung zu erwerben von nahezu allen Befragten (94%) als gering eingeschätzt.

Entwicklungen im Wohnungsbestand: Mieterfluktuation - Leerstand - Mieten - Modernisierung/Instandhaltung

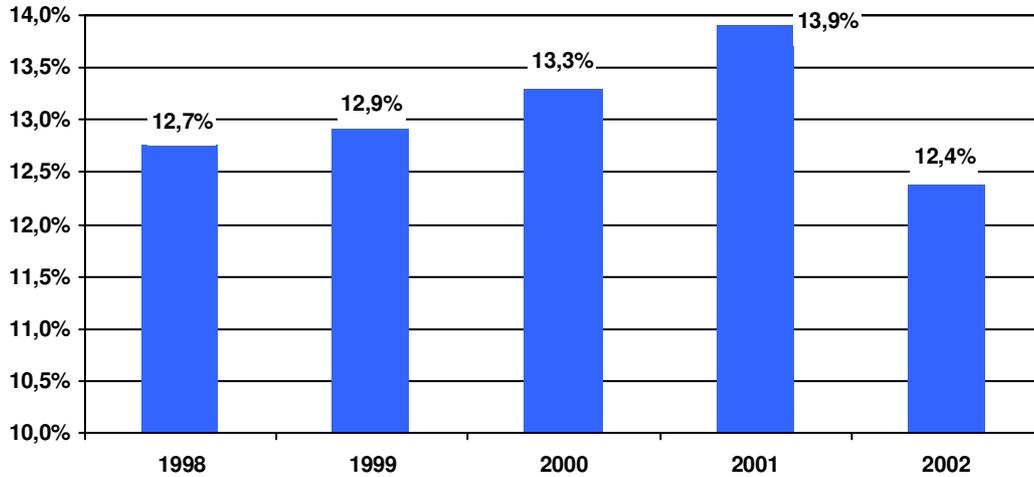
Die Mieterfluktuation (Umzüge je 100 Bestandswohnungen) bei den wohnungswirtschaftlichen Akteuren mit Wohnungsbeständen⁵ ist im Jahr 2002 deutlich um 1,5 Prozentpunkte zurückgegangen. Der Anteil der insgesamt leerstehenden Wohnungen am Wohnungsbestand verringerte sich erstmals seit 1998 leicht auf 4,2 %. Allerdings stieg die Leerstandsquote wegen Vermietungsschwierigkeiten im Jahr 2002 leicht auf 2,43 % an. Ein Teil der leerstehenden Wohnungen konnte entweder modernisiert und wieder vermietet bzw. verkauft oder abgerissen werden. Nach wie vor besteht ein Mietermarkt.

⁵ Die Befragten bewirtschaften in ihren Beständen knapp 175.000 Wohnungen. Abgedeckt wurden so im Jahr 2003 ca. 12 % der Wohnungen im Mehrfamilienhausbestand (2002: 14 %).

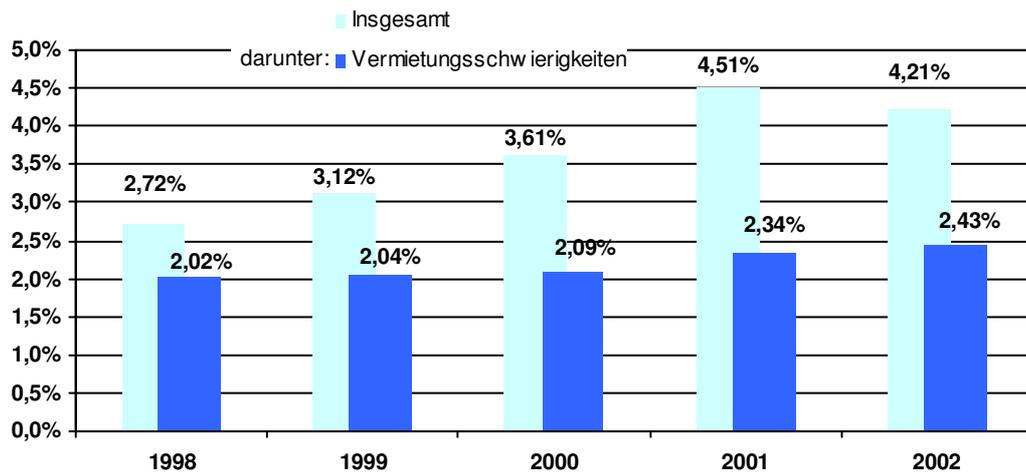


Abbildung 5: Umzüge, Leerstände und Mieten

Mieterfluktuation



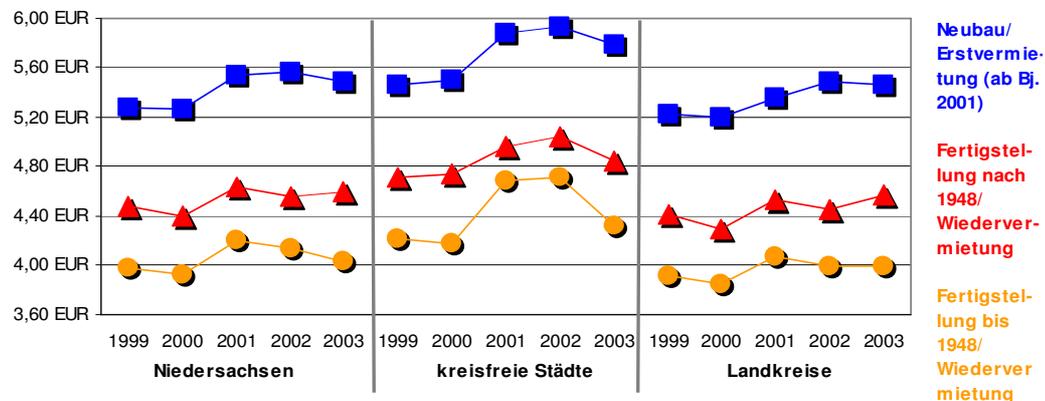
Leerstandsquote



Nettokaltmiete

Durchschnittliche Nettokaltmiete/qm für eine Dreizimmerwohnung

bei ...



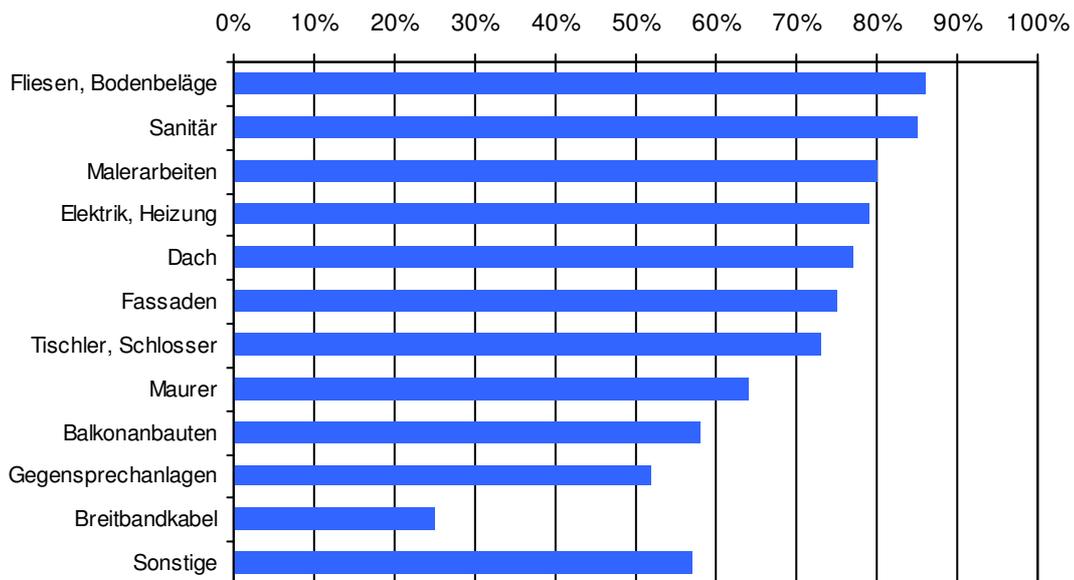


Die durchschnittliche Nettokaltmiete für eine 3-Zimmerwohnung mittleren Wohnwerts ging in Niedersachsen um 1 % auf 4,70 €/qm zurück. Lediglich bei den zwischen 1948 und 2000 fertig gestellten Wohnungen ist ein leichter Anstieg der Mieten zu verzeichnen. Diese zeigt sich allerdings nur in den ländlichen Räumen, während in den kreisfreien Städten die Preise für dieses Segment um 4 % gesunken sind. Auch für erstvermietete sowie für Vorkriegswohnungen zeigt sich: Die Mieten sind in den kreisfreien Städten stärker gefallen als im ländlichen Raum. Durch diese Entwicklung ist das Mietpreisgefälle zwischen Stadt und Land leicht gesunken. Mit durchschnittlich knapp 5,00 €/qm mussten Städter für ihre Wohnung jedoch noch immer deutlich tiefer in das Portemonnaie greifen als Mieter in ländlichen Regionen (4,70 €/qm).

Die entspannte Wohnungsmarktlage mit leicht steigenden Leerstandsquoten wegen Vermietungsschwierigkeiten führt dazu, dass vielerorts die nicht mehr marktgängigen Wohnungen durch Modernisierung bzw. Instandsetzung dem heutigen Standard angepasst werden. (vgl. Abb. 5). In der Hitliste der im Jahr 2002 durchgeführten Maßnahmen stehen ähnlich wie im Vorjahr Fliesen und Bodenbeläge sowie Arbeiten an den sanitären Anlagen ganz oben, gefolgt von Malerarbeiten und Erneuerung der Elektrik und Heizungen.

Abbildung 6: Instandsetzung und Modernisierung

Als im Jahr 2002 durchgeführte Maßnahmen haben ...



... X % der Befragten genannt. (Mehrfachnennungen waren möglich.)

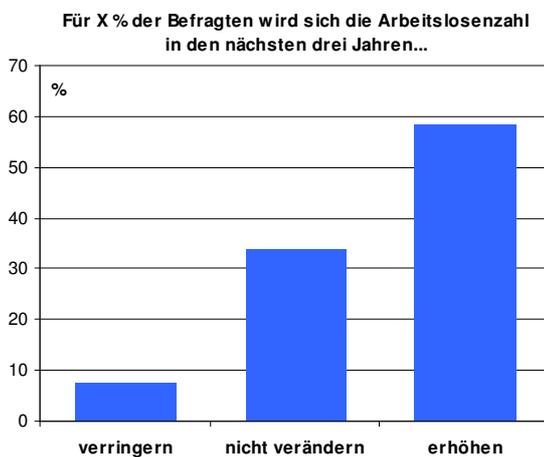


Die Investitionssumme in der befragten Wohnungswirtschaft für diese und weitere Maßnahmen wurde in den Jahren 1999 bis 2001 noch mit jährlich ca. 290 Mio. € angegeben. 2002 waren es mit 254 Mio. € deutlich weniger. Die Planzahlen für das laufende bzw. kommende Jahr lassen mit 260 bzw. 250 Mio. € keine Mehranstrengungen erwarten. Hochgerechnet für den gesamten Mietwohnungsbestand in Niedersachsen bedeutet dies ein Investitionsvolumen von etwa 4,2 Mrd. €, das der Bauwirtschaft in diesen beiden Jahren zugute kommt.

Soziales

Arbeitsmarktentwicklung

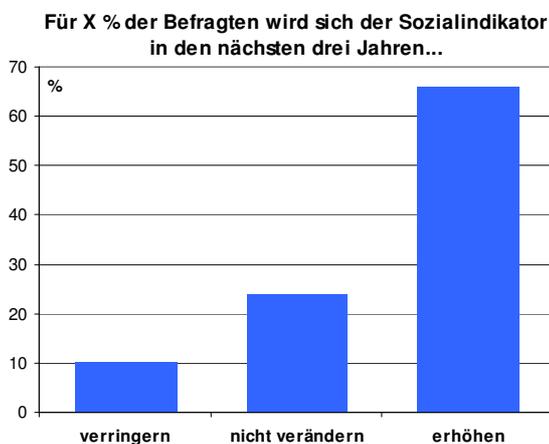
Fast 60 % der Befragten befürchten einen Anstieg der Arbeitslosenzahlen in den



nächsten drei Jahren und nicht einmal 8% beurteilen die zukünftige Arbeitsmarktentwicklung positiv. Die negative Einschätzung wird überwiegend mit der schwachen Konjunktur und daraus resultierenden Betriebsverlagerungen, Insolvenzen und Umstrukturierungen begründet. Auch die hohen Lohnnebenkosten bzw. der Reformstau bei den sozialen

Sicherungssystemen sowie die allgemein pessimistische Stimmung am Arbeitsmarkt werden als Ursachen genannt.

Sozialindikator



In der Wohnungsmarktbeobachtung ist der Sozialindikator - das ist der Anteil der Summe aus Empfängern laufender Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen, Leistungsberechtigten nach dem Asylbewerberleistungsgesetz und Arbeitslosenhilfeempfänger an der Bevölkerung - ein zentraler Nachfragestrukturindikator. Um hier



eine Einschätzung zur zukünftigen Entwicklung geben zu können, ist die Frage zur Entwicklung des Bevölkerungsanteils, der sich nicht aus eigener finanzieller Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen kann, in den Fragebogen aufgenommen worden. Insgesamt rechnen knapp 70 % mit einem steigenden Sozialindikator in den nächsten drei Jahren. Nur 10 % sehen bei der Sozialbelastung eine abnehmende Tendenz. Somit bleibt die Wohnraumförderung ein wichtiger Bestandteil der sozialen Grundversorgung weiter Bevölkerungsteile.

Wohnungsversorgung

Zu fördernde Bevölkerungsgruppen aus Sicht der Kommunen bleiben wie in den letzten Jahren die kinderreichen Familien und Behinderte. In diesem Jahr bilden sich

Neu: Soziale Fragen zur Wohnungsversorgung

Mit dem einheitlichen Fragebogen werden auch die Fragen zur Wohnungsversorgung von den wohnungswirtschaftlichen Akteuren beantwortet. Um Zeitreihen abbilden zu können, bezieht sich die Abbildung 7 nur auf die Aussagen der Landkreise und kreisfreien Städte. Die Einschätzungen der Wohnungswirtschaft werden im Text wiedergegeben.

als neue Schwerpunkte auch Alleinerziehende und alte Menschen heraus (s. Abb. 7). Die Wohnungswirtschaft bewertet die Fördererfordernisse ähnlich wie die Kommunen, allerdings in anderer Reihenfolge. Nach den kinderreichen

Familien (63 %) werden hier die alten Menschen (57 %), Behinderte (40 %) und Haushaltsstarter (30%) noch vor den Alleinerziehenden (27 %) genannt.

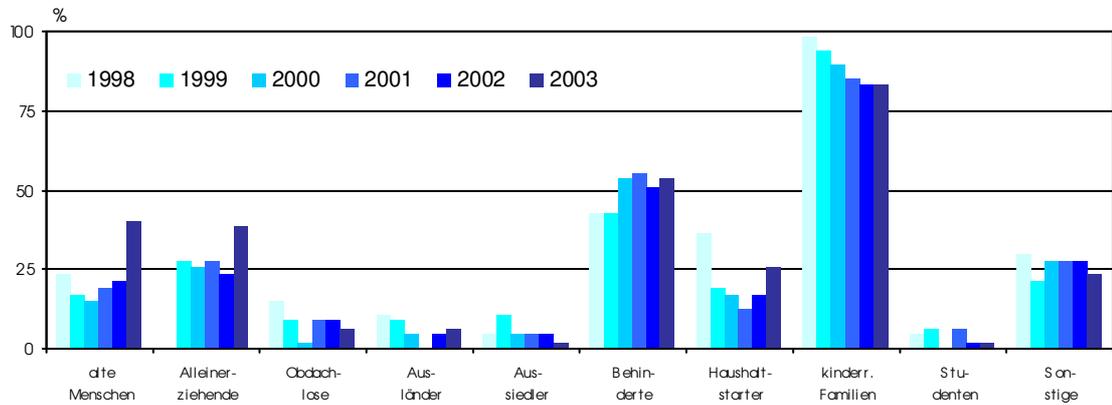
Der vorrangig benötigte Wohnungstyp ist laut Aussage der Kommunalvertreter nach wie vor das Eigenheim (vgl. Abb. 7). Allerdings hat sich Anteil derer, die Eigenheime als das am dringendsten benötigte Bauobjekt bezeichnen, in den letzten Jahren kontinuierlich auf zuletzt 55 % verringert (wohnungswirtschaftliche Akteure: 37 %). Als zweitwichtigstes Bauobjekt nennen sowohl die Kommunen als auch die Akteure der Wohnungswirtschaft große Mietwohnungen mit vier und mehr Zimmern.



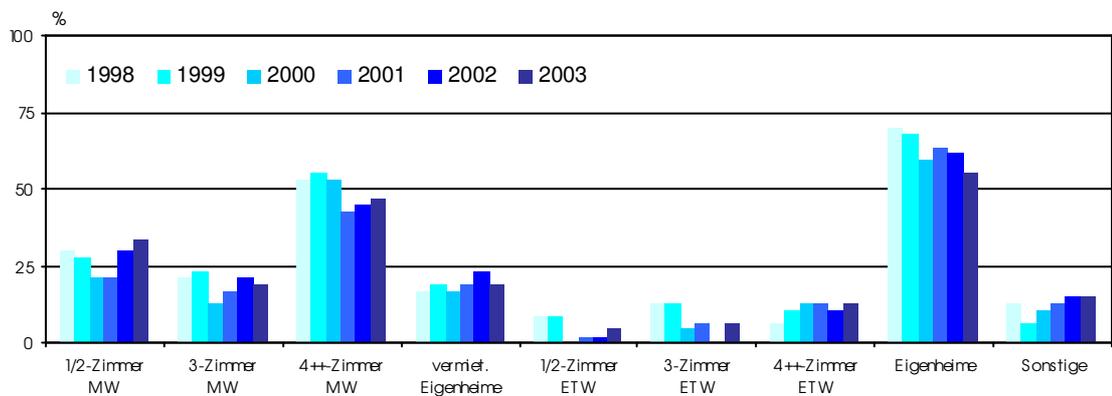
Abbildung 7: Wohnungsversorgung

Landkreise und kreisfreie Städte

Für welche Bevölkerungsgruppe sollten Wohnungen gefördert werden? *



Welcher Wohnungstyp wird vorrangig benötigt? *



MW = Mietwohnungen
ETW = Eigentumswohnungen
1/2 = Ein- und Zwei- ...
4++ = Vier- und Mehr- ...

* Mehrfachnennungen waren möglich.